

AR Prefecture

017-271700015-20240312-01B2024-DE  
Reçu le 14/03/2024  
Publié le 14/03/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

-----  
**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU BUREAU**  
-----

**SEANCE DU 12 MARS 2024 A 15 HEURES**

Télétransmise à la préfecture le **14 MARS 2024**  
Sous le numéro 017-271700015-20240312-01B2024-DE  
Publiée le **14 MARS 2024**

N° 01B/2024

**OBJET : TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE – CREATION DUN RESEAU DE CHALEUR AVEC CHAUFFERIE BIOMASSE QUARTIER DE LA GELINERIE A ROCHEFORT**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le douze mars, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

**Convocation le 6 mars 2024**

**Nombre d'Administrateurs : 7**

Présents : 04      Pouvoirs : 1      **Votants : 05**

Absent (s) : /      Excusé (s) : 2

Non pourvu : /

**Etaient présents :**      Mmes ALLUAUME, MOREAU D.,  
MM. DUTREIX, MENARD – (04)

**Pouvoir (s) :**      M. ROCHON à Mme ALLUAUME – (01)

**Excusé (s) :**      Mmes LE CREN, GRZESIAK – (02)

**Absent (s) :**      /

**Exposé des motifs :**

La Présidente rappelle au Bureau que l'Office est propriétaire d'un parc immobilier important sur le secteur de La Gélinerie à Rochefort. Ce parc est principalement chauffé de manière collective avec 3 chaufferies gaz alimentant 9 immeubles, soit 306 logements.

L'évolution constante du coût du gaz ainsi que la volonté de décarbonation ont incité l'Office à faire réaliser une étude de faisabilité, financée par l'ADEME à hauteur de 75%, pour la création d'un Réseau de Chaleur Urbain sur ce quartier. Ce système de distribution de chaleur produite de façon centralisée permet de desservir plusieurs usagers. De plus, avec 80% de production de chaleur issue d'énergie renouvelable, le taux de TVA applicable à cette énergie passe de 20% à 5,5%.

## AR Prefecture

017-271700015-20240312-01B2024-DE

Reçu le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

Une recherche de potentiels raccordements a permis d'identifier des tiers susceptibles de se raccorder à ce futur réseau de chaleur. La Ville de Rochefort serait effectivement intéressée pour y raccorder le groupe scolaire Saint Exupéry. Deux résidences privées et un immeuble d'Immobilier Atlantic Aménagement sont également susceptibles d'être raccordés.

Le projet consisterait à construire une chaufferie bois sur un terrain appartenant à l'Office et à réaliser un complément de réseau de chaleur au réseau déjà existant pour les logements de la Gélinerie 2. Les chaufferies gaz existantes seraient conservées en appoint/secours.

Une estimation des coûts d'investissements, des aides mobilisables et des coûts de fonctionnement a été réalisée.

L'étude a permis de comparer la situation actuelle avec différents scénarios financiers et juridiques sur plusieurs périmètres. Les comparatifs ont été réalisés entre le coût actuel de l'énergie et la maintenance facturés aux locataires et le coût futur incluant les coûts d'énergie, de maintenance mais aussi le remboursement des emprunts à mobiliser en complément des aides à l'investissement.

Il en ressort au niveau juridique et financier que le montage d'une telle opération en concession, en plus de ne pouvoir être porté que par la Ville, est moins intéressant financièrement que le portage du projet par l'Office.

Concernant le périmètre, le périmètre restreint permet une meilleure économie financière (estimée à 8% par rapport au coût moyen du gaz et 16% par rapport au prix du gaz en 2023) que le périmètre global (estimé à 6% du coût moyen du gaz et 15% du coût du gaz en 2023). Néanmoins, cette première option bénéficie à moins de nos locataires et ne traite pas la décarbonation de deux immeubles (soit 50 logements).

Cette opération serait lancée en 2024 pour la phase d'études finales et la rédaction de la consultation, les travaux étant envisagés sur 2025.

L'Etude de faisabilité de l'opération est présentée en Bureau.

La Présidente détaille ensuite le plan de financement (annexe), avec un prix de revient global de l'opération prévisionnel à 2 233 424,45 € TTC.

La Présidente propose ensuite au Bureau d'approuver la réalisation de cette opération dans le cadre d'un Marché Global de Performance, approuver le plan de financement prévisionnel, et autoriser la Directrice Générale à lancer les études complémentaires avec l'aide d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage Technique et Juridique puis la consultation d'opérateurs pour la réalisation de ce Marché Global de Performance.

Le Bureau est invité à

- **APPROUVER** dans le cadre de la politique de maîtrise/réduction des charges et de décarbonation, l'opération de création d'un réseau de chaleur urbain avec chaudière biomasse sur le quartier de La Gélinerie
- **APPROUVER** le plan de financement qui vient de lui être présenté
- **AUTORISER** la Directrice Générale à lancer les études complémentaires avec l'aide d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage Technique et Juridique puis à lancer la consultation d'opérateurs pour la réalisation de ce Marché Global de Performance

**AR Prefecture**

017-271700015-20240312-01B2024-DE

Reçu le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

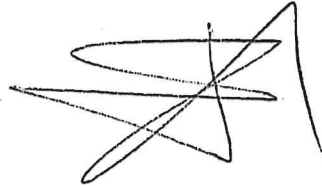
- **AUTORISER** la Directrice Générale à contractualiser avec des tiers (ville, syndic de copropriété, bailleur social, ...) le raccordement futur à ce réseau de chaleur et les différentes autorisations nécessaires à sa mise en œuvre.

Le Bureau, après discussion et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** dans le cadre de la politique de maîtrise/réduction des charges et de décarbonation, l'opération de création d'un réseau de chaleur urbain avec chaudière biomasse sur le quartier de La Gélinerie
- **APPROUVE** le plan de financement qui vient de lui être présenté
- **AUTORISE** la Directrice Générale à lancer les études complémentaires avec l'aide d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage Technique et Juridique puis à lancer la consultation d'opérateurs pour la réalisation de ce Marché Global de Performance
- **AUTORISE** la Directrice Générale à contractualiser avec des tiers (ville, syndic de copropriété, bailleur social, ...) le raccordement futur à ce réseau de chaleur et les différentes autorisations nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,  
Florence ALLUAUME



# AR Prefecture

017-271700015-20240312-01B2024-DE  
 Reçu le 14/03/2024  
 Publié le 14/03/2024



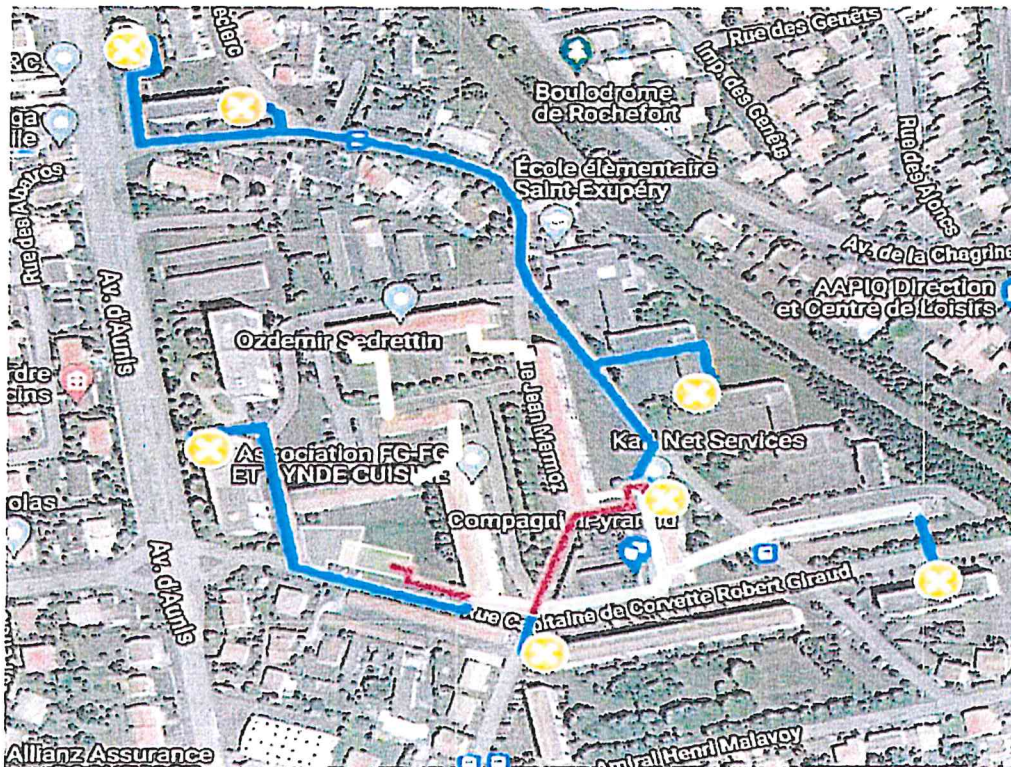
## FICHE DE PRESENTATION DE L'OPERATION :

### La Gélinerie - Rochefort

Marché Global de Performance- Réalisation d'un réseau de chaleur urbain et chaufferie biomasse

Date : 05/02/2024

## Présentation du Projet :



Bâtiments	GEUNIERE OPH	Commandant l'Hermilar OPH	Résidence SAINT EXUPERY OPH	Groupe scolaire SAINT EXUPERY	Résidence l'Embellie	Résidence BOIS Demand IAA	Résidence du ROND POINT	TOTAL	
Nombre de logements	256	30	20	80	80	10	90	486	
CCS collective	nan	oul	nan	oul	nan	nan	nan		
Chaudière 1 (en kW)	635	83	80	170	246	60	500	1774	
Chaudière 2 (en kW)	635	83		170			500	1388	
Chaudière 3 (en kW)				28				28	
Total puissance	1270	165	80	368	246	60	1000	3189	
Année	2012	2020	2010	2010	2016	2009	2022 et 1999		
Bâtiments	GEUNIERE OPH	Commandant l'Hermilar OPH	Résidence SAINT EXUPERY OPH	Groupe scolaire SAINT EXUPERY	Résidence l'Embellie	Résidence BOIS Demand IAA	Résidence du ROND POINT	TOTAL	
Consommation moyenne de chauffage	1 154	73	80	149	410	46	546	2 465	MWh PCS
Consommation moyenne pour l'ECS	0	51	0	5	0	0	0	56	MWh PCS
Total moyen des besoins	1 154	125	80	153	410	46	546	2 522	MWh PCS
Soit les besoins de Chauffage et ECS en MWh PCI	1 038	112	72	138	376	41	492	2 270	MWh PCI
Emission de CO2	214	23	15	28	78	8	101	467	Tonnes par an
Budget chauffage et ECS REF HT	88 410 €	9 551 €	6 138 €	11 733 €	32 039 €	3 504 €	41 871 €	193 255 €	EHT
Budget chauffage et ECS REF TTC	106 103 €	11 462 €	7 366 €	14 079 €	38 447 €	4 204 €	50 245 €	231 905 €	TTC
Bâtiments	GEUNIERE OPH	Commandant l'Hermilar OPH	Résidence SAINT EXUPERY OPH	Groupe scolaire SAINT EXUPERY	Résidence l'Embellie	Résidence BOIS Demand IAA	Résidence du ROND POINT	TOTAL	
Consommation utile totale	935	101	66	127	346	30	452	2065	MWh utiles
Puissance utile fournie	647	89	46	143	244	26	319	1513	KW utiles
Besoin total utile	1513								kW
Besoin total utile y.c pertes réseau	1569,00								kW
Puissance bois	750	48%							

Cout global de l'opération: 2 233 424 € TTC (TVA 5,5 %)

**AR Prefecture**

017-271700015-20240312-01B2024-DE  
 Reçu le 14/03/2024  
 Publié le 14/03/2024

**PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

**Marché Global de Performance- Réalisation d'un réseau de chaleur urbain et  
 chaufferie biomasse**

	HT	TTC
		5,5%
<i>Etudes/ Suivi de chantier</i>		
Etudes AVP/PRO/DPC/DCE	65 000,00 €	68 575,00 €
Interface concessionnaires	13 000,00 €	13 715,00 €
EXE/OPR/Mise en service	53 000,00 €	55 915,00 €
<b>TOTAL Etudes</b>	<b>131 000,00 €</b>	<b>138 205,00 €</b>
<i>Travaux</i>		
VRD - Terrassement	34 000,00 €	35 870,00 €
VRD - Plateforme & Voirie	75 000,00 €	79 125,00 €
VRD -Clôtures	24 000,00 €	25 320,00 €
Génie Civil - Dallage	60 000,00 €	63 300,00 €
Electricité	10 000,00 €	10 550,00 €
Process Biomasse	810 000,00 €	854 550,00 €
Adaptation Chaufferie existante (appoint-secours)	52 000,00 €	54 860,00 €
Réseaux et sous-stations	870 000,00 €	917 850,00 €
<b>TOTAL Construction</b>	<b>1 935 000,00 €</b>	<b>2 041 425,00 €</b>
<i>Coût Marché total</i>	<i>2 066 000,00 €</i>	<i>2 179 630,00 €</i>
<i>HONORAIRES</i>		
AMO technique et Juridique	20 000,00 €	21 100,00 €
Coûts Internes de Maîtrise d'Ouvrage	30 990,00 €	32 694,45 €
	1,5%	
<b>TOTAL Honoraires</b>	<b>50 990,00 €</b>	<b>53 794,45 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT INITIAL</b>	<b>2 116 990,00 €</b>	<b>2 233 424,45 €</b>
<i>REVISIONS DES PRIX</i>		
<b>TOTAL Révisions</b>		
<b>PRIX DE REVIENT GENERAL</b>	<b>2 116 990,00 €</b>	<b>2 233 424,45 €</b>

**AR Prefecture**

017-271700015-20240312-01B2024-DE  
Reçu le 14/03/2024  
Publié le 14/03/2024

**Marché Global de Performance- Réalisation d'un réseau de chaleur urbain e  
chaufferie biomasse**

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION**

**Prix de revient de l'opération :**

Etudes/ Suivi de chantier	138 205,00 €
Travaux	2 041 425,00 €
Honoraires	53 794,45 €
Révision des prix	0,00 €
<b>Total :</b>	<b><u>2 233 424,45 €</u></b>

**Moyens financiers :**

**Subventions**

Fond Chaleur	1 166 320,00 €	
<b>Sous Total :</b>	<b>1 166 320,00 €</b>	<b>52%</b>

**Prêts**

Prêts Travaux Eco-Prêt *	1 067 104,45 €	
<b>Sous Total :</b>	<b>1 067 104,45 €</b>	<b>48%</b>

**Autres**

Fonds Propres	0,00 €	0,0%
---------------	--------	------

**Total :** **2 233 424,45 €**

\* éco-prêt sur 20 ans, soit 62 461 € d'annuité avec LA moyen 2%

Fait à Rochefort, le 15 février 2024

**AR Prefecture**

017-271700015-20240312-01B2024-DE

Reçu le 14/03/2024

Publié le 14/03/2024

AR Prefecture

017-271700015-20240312-02B2024-DE  
Reçu le 14/03/2024  
Publié le 14/03/2024

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

ROCHEFORT OCEAN

(17300)

10, rue Pujos

Tél. 05.46.82.28.10

REPUBLIQUE FRANCAISE

-----  
**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU BUREAU**  
-----

**SEANCE DU 12 MARS 2024 A 15 HEURES**

Télétransmise à la préfecture le **14 MARS 2024**  
Sous le numéro 017-271700015-20240312-02B2024-DE  
Publiée le **14 MARS 2024**

N° 02B/2024

**OBJET : REALISATION D'UN CONTRAT DE PRET A LA REHABILITATION (PRET PAM)  
D'UN MONTANT DE 678 750 € CONSENTI PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET  
CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE  
COMPOSANTS SUR DIVERS SITES AU TITRE DE L'ANNEE 2023.**

L'an deux-mille-vingt-quatre, le douze mars, le Bureau de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, en session ordinaire sous la Présidence de Madame Florence ALLUAUME, Présidente de l'Office,

**Convocation le 6 mars 2024**  
**Nombre d'Administrateurs : 7**  
Présents : 04      Pouvoirs : 1      **Votants : 05**  
Absent (s) : /      Excusé (s) : 2  
Non pourvu : /

**Etaient présents :** Mmes ALLUAUME, MOREAU D.,  
MM. DUTREIX, MENARD – (04)

**Pouvoir (s) :** M. ROCHON à Mme ALLUAUME – (01)

**Excusé (s) :** Mmes LE CREN, GRZESIAK – (02)

**Absent (s) :** /

**Exposé des motifs :**

La Présidente indique que pour le financement des travaux de remplacement de composants sur divers sites au titre de l'année 2023, il convient de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un contrat de prêt composé de 1 ligne de Prêt pour un montant total de 678 750 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

.../...



**AR Prefecture**

017-271700015-20240312-02B2024-DE  
Reçu le 14/03/2024  
Publié le 14/03/2024

**Ligne de Prêt**

<b>Ligne du Prêt :</b> <b>Montant :</b>	Prêt à la réhabilitation (PAM) 678 750 €
<b>-Durée de la phase de préfinancement :</b>	/
<b>-Durée de la phase d'amortissement :</b> <i>Dont durée de la phase du différé d'amortissement :</i>	25 ans /
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	Livret A
<b>Marge fixe sur index</b>	0,6%
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0,6% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance prioritaire avec intérêts différés :</b> <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
<b>Typologie Gissler</b>	1A
<b>Modalité de révision :</b>	DR
<b>Taux de progressivité des échéances :</b>	0 %

Le Bureau est invité à autoriser la Directrice Générale ou le délégataire dûment habilité, à signer le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

A cet effet, le Bureau autorise à l'unanimité, la Directrice Générale ou le délégataire dûment habilité, à signer seul le contrat de prêt réglant les conditions de ce contrat et la ou les demande(s) de réalisation de fonds.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

La Présidente de l'Office,  
Florence ALLUAUME

